

绍兴市柯桥区人民政府办公室文件

绍柯政办发〔2024〕9号

绍兴市柯桥区人民政府办公室 关于印发柯桥区房屋征收相关价格标准的通知

各镇人民政府（街道办事处、开发区管委会），区政府各部门（单位）：

《柯桥区房屋征收相关价格标准》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

绍兴市柯桥区人民政府办公室

2024年9月2日

柯桥区房屋征收相关价格标准

为规范柯桥区房屋征收中涉及的各类价格，根据《房地产估价规范》《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》等规定，制定柯桥区房屋征收相关价格标准。

一、被征收土地房屋补偿价格评估原则

被征收土地房屋补偿价格（比准价）由具有相应资质的房地产价格评估机构按相关规定评估确定，并上报区房屋征收部门。

二、被征收土地房屋货币补偿结算

（一）合法房屋的货币补偿。

1. 国有土地住宅房屋。

国有土地住宅房屋征收货币补偿金额=[房屋评估价×层次差价率×(1+朝向差价率)×(1+其他因素差价率)-同类房屋重置价格+被征收房屋重置价格×成新率]×建筑面积

2. 集体土地住宅房屋。

集体土地住宅房屋征收货币补偿金额=[房屋货币补偿比准价+被征收房屋重置价格×成新率]×建筑面积

3. 国有土地非住宅房屋。

国有土地非住宅房屋征收货币补偿金额=[房屋评估价×(1+层次等其他因素差价率)-同类房屋重置价格+被征收房屋重置价格×成新率]×建筑面积

4. 集体土地非住宅房屋。

集体土地非住宅房屋征收货币补偿金额=被征收房屋重置成新价+土地使用成本(土地使用成本参照相同区域工业用地国有土地使用权市场评估价与征地区片综合价的差额确定)

住宅、非住宅房屋选择一次性货币补偿的，按合法土地房屋补偿价值(不含附属物、装修及相关补助奖励等)增加10%予以奖励。征收非住宅房屋原则上实行货币补偿。

(二) 其他房屋的补偿。

1. 集体土地住宅房屋批而未建、多批少建和保底面积部分货币补偿按比准价结算，不再给予其他奖励及补助。国有土地住宅房屋已明确建筑面积或容积率的，批而未建和多批少建部分货币补偿按评估价减同类房屋重置价结算，不再给予其他奖励；未明确建筑面积或容积率的，确权房屋容积率不足1.8的，不足部分土地按同类地段住宅出让基准地价补偿，并给予10%的奖励。国有土地非住宅房屋不足审批建筑面积或容积率保底1.0的，不足部分土地按同类地段同类性质出让基准地价补偿，并给予10%的奖励。

2. 对已发证或缴款的附房、主房未认定部分、已收归村集体的应拆未拆房，按重置成新价补偿。

3. 未登记发证的宗祠公堂，经核实后按住宅货币补偿政策结算，不再给予购房奖励和10%奖励。

4. 不动产权证标注的不予认定的农房超高部分及地下室按

房屋重置成新价结算，3层及以下超户型不予认定的标注面积给予房屋重置成新价和房屋装修补偿。不予认定部分不再享受其他奖励与补助。

5. 未确权的村级物业用房按重置成新价补偿，可根据实际情况给予适当搬迁费、临时安置费、提前搬迁奖和停产停业损失补偿。补偿款结算到村（居）集体。

6. 违法建筑、超过批准期限的临时建筑、应拆未拆房，应在《征地补偿安置方案》公告规定的搬迁期限内自行拆除，不予补偿。考虑到拆房安全，可按临时建筑结构价标准进行残值回收后由专业拆房公司拆除。突击建造的不予补偿。

三、住宅房屋产权调换结算

（一）集体土地房屋。

1. 集体土地房屋实行产权调换的，安置房屋的建筑面积与原房屋合法建筑面积相等部分按房屋重置价结合层次差价结算，超过部分因套型不可分割，35（含）平方米以内部分按安置房市场价结合层次差价的50%结算，超过35平方米部分按安置房市场价结合层次差价结算。

2. 保底面积、批而未建和多批少建部分面积实行产权调换的，按新建安置房成本价结合层次差价结算。

3. 选择产权调换，超过安置房择房总面积部分的合法面积，允许货币补偿，并给予10%奖励，安置房不再享受套型不可分割部分35平方米优惠政策。

（二）国有土地房屋。

1. 国有土地房屋实行产权调换的，以市场评估价结算差价，超过部分因套型不可分割，35（含）平方米以内部分按安置房市场价结合层次差价的50%结算，超过部分按安置房市场价结合层次差价结算。

2. 选择产权调换，超过安置房择房总面积部分的合法面积，允许货币补偿，并给予10%奖励，安置房不再享受套型不可分割部分35平方米优惠政策。

四、迁建安置结算

实行迁建安置的，按农村私人建房户型标准建设，合法房屋按评估重置价予以补偿，建筑占地按75元/平方米结算，安置小区各项配套按20000元/户的标准由征收业主一次性支付所在镇（街道），由镇（街道）负责包干建设。

五、其他有关价格规定

（一）住宅房屋。

1. 货币化安置购房奖励。

（1）住宅房屋选择货币化安置，并于补偿安置方案确定的集中签约开始之日起18个月内，购买市区范围内新建商品住宅、柯桥区政府平台拍卖的安置房的，按10%实行购房奖励。新购房屋总价低于货币补偿款的，按新购房屋总价的10%予以奖励；新购房屋总价高于货币补偿款的，按货币补偿款的10%予以奖励。积极推进住宅房屋征收“房票制”安置，提升居住品质，具体政策另行制定。

(2) 购买新建商品住宅的以购房合同备案时间为准，拍卖安置余房的以拍卖成交时间为准。购房奖励凭产权证结算。既选择货币补偿又选择产权调换的，允许给予购房奖励，奖励标准按选择货币补偿部分房屋的补偿款参照前款执行。

(3) 购房人与征收协议上的被征收人不一致的，国有土地住宅房屋征收购房人必须为共有人，集体土地住宅房屋征收购房人必须为安置人口。

2. 装修补偿。

装修不选择评估的，按合法建筑面积房屋重置价的 75% 补偿，不低于 400 元/平方米。

3. 临时安置费。

临时安置费由各镇（街道）根据实际在 8—15 元/月/平方米内评估确定。被征收房屋合法面积不足 80 平方米的，按 80 平方米结算。选择货币补偿的，按货币补偿面积，补助 6 个月临时安置费；选择产权调换的，按产权调换面积，从搬迁月起至被安置月止计发临时安置费，并增加 6 个月临时安置费。多层安置不超过 24 个月，高层安置不超过 36 个月。超期安置的，应支付被征收人超期时间双倍临时安置费作为补偿。

4. 搬迁费。

搬迁费每户按 1000 元计发，被征收房屋每户合法建筑面积大于 100 平方米的，超过部分再按建筑面积 7 元/平方米计发。产权调换的，按两次计发。

5. 提前搬迁奖励。

被征收人在规定时间内签订房屋征收补偿协议并腾空搬迁验收合格的，按每户 25000 元给予奖励。具体操作由各镇（街道）自行确定，并严格分户政策。

6. 安置房源统筹结算。

全区所有镇（街道、开发区）及其他单位所属公司的拆迁安置房源均可纳入统筹使用范围。统筹的安置房源价格由需求方和供应方按安置小区现时评估价结算，安置小区现时评估价由评估公司按规定评估后会同需求方和供应方上报区房屋征收部门。实行跨镇（街道）统筹安置的户，同面积部分按被拆房屋市场价与安置房市场价结算差价，超面积部分按套型不可分割结算标准执行。

（二）非住宅房屋。

1. 装修补偿。

商业、办公房屋（含工业厂房中的实际办公用房）装修补偿不选择评估的，按合法面积房屋重置价的 35% 补偿，不低于 200 元/平方米；仓储、工业房屋装修补偿不选择评估的，按合法面积房屋重置价的 10% 补偿，不低于 50 元/平方米。

2. 临时安置费。

商业性质房屋的临时安置费按合法面积 200 元/平方米结算，其他性质房屋的临时安置费按合法面积 125 元/平方米结算。

3. 搬迁费。

搬迁费按被征收房屋合法面积 30 元/平方米结算。搬迁费支付后，涉及的设备设施基础、拆卸装运等项目不再另行评估补偿。

设备设施的报废应从严控制。因搬迁，设备设施确需经专业调试后方可投入使用的，按现状设备设施的固定资产账面原值作为计算基础（固定资产账面已核销的除外），依据相关行业设备设施安装调试补偿费率进行补偿；无有效依据的，不得评估补偿。具体补偿费率如下：纺织印染类设备设施 1.5%；锅炉类设备设施 6%；起重类设备设施 8%；泵站类设备设施 4%；发电机组类设备设施 3%；中央制冷通风类设备设施 5%；化工类设备设施 4%；化纤类设备设施 4%；电子衡类设备设施 8%；变配电类设备设施 400 元/KVA；太阳能类设备设施按固定资产账面原值结合使用年限进行补偿，住宅的控制 在 50%以内，非住宅的控制 在 40%以内；其他特种行业、特种设备补偿费率上报区房屋征收部门。

4. 提前搬迁奖。

被征收人在规定时间内签订房屋征收补偿协议并腾空搬迁验收合格的，按合法面积 30 元/平方米给予奖励。

5. 停产停业损失补偿。

征收非住宅房屋造成停产停业损失的，按确权土地房屋价值的 5%补偿（不含附属物、装修及其他费用）。

6. 其他。

供水和燃气接口费、蒸汽进网费等按企业的实际列支予以补偿。

本价格标准自印发之日起 30 日后施行。《绍兴市柯桥区人民政府办公室关于印发柯桥区房屋征收权属及安置人口认定办法（试行）、柯桥区房屋征收相关价格标准（试行）的通知》（绍柯政办发〔2022〕17 号）中的《柯桥区房屋征收相关价格标准（试行）》同时废止。

- 附件：
1. 柯桥区征收房屋重置价格标准
 2. 柯桥区征收房屋重置价格调整表
 3. 柯桥区征收房屋成新率标准
 4. 柯桥区同类房屋重置价格标准
 5. 柯桥区征收及安置区域划分
 6. 柯桥区新建安置房相关价格标准表
 7. 柯桥区征收房屋层次差价系数、安置房屋层次差价表
 8. 柯桥区征收房屋附属物补偿重置价标准
 9. 柯桥区征收房屋临时建筑及杂项补偿标准

附件 1

柯桥区征收房屋重置价格标准

类别	序号	等级	价格 (元/平方米)	主要条件
钢筋混凝土结构	1	较好	1300	桩基、有地下室，框剪、剪力结构（含填充），框架 ≥ 7 层，现浇楼（地）面，钢砼屋面，较好钢（木）门窗，保护性抹灰，与之相应的室内水、电、卫齐全。
	2	中等	1130	桩或钢砼满堂基础，框架结构（含填充）多层 < 7 层，现浇楼（地）面，钢砼屋面，较好钢（木）门窗，保护性抹灰，与之相应的室内水、电、卫齐全。
	3	一般	985	桩或钢砼满堂基础，钢筋混凝土梁、柱（或独立基础钢砼排架）结构，多孔板楼面、砼地面，钢砼屋面或大型屋面板，较好钢（木）门窗，保护性抹灰，与之相应的室内水、电、卫齐全。
混合结构	4	较好	985	桩或钢砼满堂基础，钢筋混凝土梁、柱、标准砖承重结构，成套分隔，现浇楼、地面，钢砼屋面，较好钢（木）门窗，保护性抹灰，水、电、卫齐全。
	5	中等	860	钢砼条形基础、地圈梁，钢砼构造柱或钢砼柱、连系梁，标准砖墙承重、分隔，多孔板楼面、砼地面，钢砼屋面或较好的平瓦屋面，较好钢（木）门窗，保护性抹灰，水、电、卫齐全。
	6	一般	745	砖石基础，局部钢砼地、圈梁，标准砖墙承重或钢砼条形基础、砖柱，多孔板楼面、砼地面，木屋架（钢砼人字屋架）平瓦、小青瓦屋面，或一般钢砼屋面，钢（木）门窗，保护性抹灰，水、电、卫齐全。
	7	较差	645	砖石基础，部分地梁、圈梁，标准砖墙承重，多孔板楼面、砼地面，一般木屋架（钢砼人字屋架）平瓦、小青瓦屋面，一般钢（木）门窗，保护性抹灰，水、电齐全。

类别	序号	等级	价格 (元/平方米)	主要条件
砖木结构	8	较好	645	砖石基础，材料上等木屋架、梁、柱、搁栅，正规砖墙（柱）、木搁栅，材料上等木楼地板，砖璜或屋面木板基层屋面，较好规则旧式木门、窗或标准钢（木）门窗，保护性抹灰，水、电齐全。
	9	中等	585	砖石基础，材料一般木屋架、梁、柱、搁栅，正规砖墙（柱）、木搁栅，材料一般木楼地板，木屋架、屋面木板基层，普通旧式木门、窗，保护性抹灰，水、电齐全。
	10	一般	485	砖石基础，材料一般木屋架、梁、柱，砖墙、隔板，硬化地面、木楼面，箴垫基层，平瓦或小青瓦屋面，一般旧式木门、窗，纸巾灰墙面，水、电齐全。
钢结构	11	/	680	钢砼基础、正规钢结构承重，正规砖墙或轻质板围护，2层以上（含2层）、钢构砼楼面、砼地面，正规钢（木）门、窗，波形瓦（泡沫夹心板）屋面，保护性抹灰，水、电齐全。
	12	/	630	较大跨度，砼基础、正规钢结构承重，正规砖墙或轻质板围护，小于2层、砼地面，正规钢（木）门、窗，波形瓦（泡沫夹心板）屋面，保护性抹灰，水、电齐全。
	13	/	450	砼基础、正规钢结构承重，砖墙或轻质板围护，小于2层、砼地面，钢（木）门、窗，波形瓦（泡沫夹心板）屋面，保护性抹灰，水、电齐全。
简易结构	14	/	290	跨度较小，较差（小）钢结构承重，砖墙、柱，杂材围护，石棉瓦、波形瓦，保护性抹灰。
	15	/	265	细小木屋架、桁条，砖墙（柱）、杂材承重、围护，清盖小青瓦、平瓦或波形瓦、石棉瓦，保护性抹灰。

备注：对不符合主要条件的房屋重置价，由具有相应资质的房地产评估机构按规定评估，评估结果上报区房屋征收部门。

附件 2

柯桥区征收房屋重置价格调整表

编号	项目名称		价格 (元/平方米)	备注
1	钢结构及钢筋混凝土结构, 标准层高 3.6 米		1%	每增、减 0.1 米, 按建筑面积调整, 高度在 ± 0.1 米内的不作调整。简易结构不作层高调整。
2	混合结构, 标准层高 3.2 米, 3.2—3.0 米不作调整 (遇成套商品房时 3.2—2.8 米不作调整)			
3	砖木结构, 标准层高 2.8 米			
4	高层建筑 (住宅 7 层及以上, 非住宅檐高在 24 米以上)		15%	按建筑面积调整, 调价中已含相应的各类设备设施。
5	结构部分	架空防潮层	40	按水平投影面积计算, 未达到全部的按比例计算。
6		双层屋盖	80	
7		现浇砼楼板	40	
8	铝合金窗		34	按建筑面积调整, 未达到全部的按比例计算。
9	外墙贴面	一般块料	27	
		较好块料	40	
		外墙防水涂料	44	
		干挂花岗岩 (蘑菇石)	80	

备注: 制作工艺及用料材质要求按浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额标准的规定执行。按建筑面积调整, 未达到全部的按比例计算。不符合制作工艺及用料材质要求的不予调整。

附件 3

柯桥区征收房屋成新率标准

成新率 结构	建 房 期	2011 年后	1991 年 至 2010 年	1971 年 至 1990 年	1950 年 至 1970 年	1949 年 以前
钢、钢混		95%—100%	88%—95%	81%—88%	75%—81%	
混合		93%—100%	83%—93%	73%—83%	63%—73%	60%—63%
砖木		93%—100%	83%—93%	73%—83%	63%—73%	60%—63%
简易		85%—100%	65%—85%	45%—65%		

- 备注：1. 能够满足居住条件的房屋成新率不得低于 60%；
 2. 严格按年份评定房屋成新率，不得考虑装修成因；
 3. 危房等特殊房屋，按《房屋完损等级评定标准》评定房屋成新率；
 4. 房屋经有关部门批准大修、改建、翻建、扩建的，按大修、改建、翻建、扩建的现状程度评定房屋成新率。

附件 4

柯桥区同类房屋重置价格标准

单位：元/平方米

价 格 名称	类别 住宅用房	商业用房	办公用房	工业用房	仓储用房
重置价	880	880	880	880	880

附件 5

柯桥区征收及安置区域划分

柯桥区征收及安置区域按市政府公布的同期级别基准地价表确定的同类级别划分。

备注：在同一征收项目中，跨区域界线的征收房屋执行相同的安置补偿标准。

附件 6

柯桥区新建安置房相关价格标准表

单位：元/平方米

新建安置房 成本价	新建安置房 重置价	安置房阁楼 结算价	自行车库结算价	
			标准内部分	超过标准部分
1600	880	1550	720	1400

附件 7

柯桥区征收房屋层次差价系数、 安置房屋层次差价表

一、柯桥区征收房屋层次差价系数由评估机构评估确定后上报区房屋征收部门。

二、柯桥区安置房屋层次差价表

柯桥区安置房屋层次差价表

单位：元/平方米

差 价 额 类别	楼 层	底 层 有 无 车 库	一 层	二 层	三 层	四 层	五 层	六 层	七 层
二 层 住 宅	无	-20	20						
	有	-15	15						
三 层 住 宅	无	-10	20	-10					
	有	0	20	-20					
四 层 住 宅	无	-10	20	25	-35				
	有	0	20	30	-50				
五 层 住 宅	无	-10	20	30	20	-60			
	有	0	10	30	40	-80			
六 层 住 宅	无	-10	10	30	40	20	-90		
	有	0	10	30	40	20	-100		

差 价 额 类别	楼 层								
		底 层 有 无 车 库	一 层	二 层	三 层	四 层	五 层	六 层	七 层
七层住宅	无	-10	10	30	40	20	10	-100	
	有	0	10	30	40	20	10	-110	

- 备注：1. 屋顶有阁楼，三层楼、四层楼顶层差价增、减额调整为 0；五层楼、六层楼、七层楼顶层差价增、减额调整为按本表所列相应顶层差价标准减半计算；其他楼层的差价增、减额不作调整；
2. 住宅与非住宅混合楼，非住宅楼层视同住宅楼层；
3. 高层、小高层层次差价以中间层（偶数层总层数的中间 2 层）为基层，上、下递增、减 1 层，分别递增、减层次差价额为重置价 10 元/平方米、成本价 15 元/平方米；
4. 市场价结算的层次差价由评估机构评估确定。

附件 8

柯桥区征收房屋附属物补偿重置价标准

编号	项目	规格		符合施工工艺 要求价格	不符合 施工工艺和 用材质量要求 价格	备注
1	室外水泥地、 石板地(住宅)			100 元/平方米	25 元/平方米	按水平投影 面积计算
2	室外水泥地 (厂房)	含塘渣块石		150 元/平方米	40 元/平方米	含基础
3	围墙 (普通住宅)			100 元/平方米	25 元/平方米	
4	围墙 (高档别墅 及厂房)	带地梁块石基础、 现浇柱、 保护性抹灰		465 元/米	160 元/米	高度不等于 2.0 米按比 例调整
5	铸铁围墙 (高档别墅 及厂房)	带地梁块石基础、 现浇柱、 保护性抹灰		550 元/米	180 元/米	
6	围墙、挡土墙	石砌	块石	400 元/米	无	高度不等于 2.0 米按比 例调整
			方正石	550 元/米		
7	住宅围墙地梁	24 厘米 × 24 厘米		100 元/米	无	
8	庭园假山			1200 元/座	200 元/座	一户一座
9	现浇水池 (含钢板)	高度 1.2 米		400 元/平方米	150 元/平方米	每 ± 0.1 米 基价调整 5%
10	粪缸(迁移费)			50—100 元/只	无	按只计算

编号	项目	规格		符合施工工艺 要求价格	不符合 施工工艺和 用材质量要求 价格	备注
11	水井	深度在 3 米以上		1000 元/只	无	小于 3 米不 计
12	树（迁移费）	胸径 5—10 厘米		100—150 元/棵	无	5 厘米以下 计入地面花 草，经济作 物、景观树 木等可根据 专业评估机 构评估结果 进行补偿
		胸径 10—20 厘米		150—400 元/棵	无	
		胸径 20 厘米以上		400—600 元/棵	无	
13	地面花草	迁移费		5—20 元/平方米	无	按水平投影 面积计算
14	块石基础	3 皮以上		240 元/米	无	
15	河堪	5 皮 以上	块石	300 元/米	无	高度超过 1.5 米的， 超过部分按 比例调整
			方正石	420 元/米	无	
16	河踏道	块石		350 元/平方米	无	按水平投影 面积计算， 河堪部分按 15 计算
		方正石		550 元/平方米	无	
17	大灶	单眼		1000 元/座	无	
		双眼		1500 元/座	无	
18	其他（本表 未列入的）	由具有相应资质的房地产评估机构按有关规定评估，评估结果报区 房屋征收部门批准。				

备注：施工工艺及用料材质要求按浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额标准的规定执行。

附件 9

柯桥区征收房屋临时建筑及杂项补偿标准

一、临时建筑结构价（按拆除的建筑面积计算）

- （一）钢混结构：260 元/平方米
- （二）钢结构：180 元/平方米
- （三）混合结构：200 元/平方米
- （四）砖木结构：120 元/平方米
- （五）简易结构：60 元/平方米

二、杂项补助

- （一）拆移电话：108 元/门
- （二）拆移有线电视：330 元/户
- （三）拆移空调：200 元/台（立式空调加 100 元/台）
- （四）拆移太阳能热水器：500 元/套
- （五）拆移燃气热水器（含电热水器）：50 元/套
- （六）拆移吸顶式空调：400 元/套
- （七）拆移中央空调每组进、出风口：200 元/组
- （八）管道煤气、一户一表（水、电）、峰谷电表一次性补助根据相关凭证按实补偿

三、其他杂项补助按有关规定标准执行

抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区人武部，区法院，区检察院。

绍兴市柯桥区人民政府办公室 校对：陈 瀛 2024年9月2日印发
